

Innkomne forslag

Veitvedt Hageby – generalforsamling 2021

Dette dokumentet inneholder alle innkomne forslag til generalforsamlingen med ett unntak. Styret fremmer en sak om vedlikehold, den finner du i et eget dokument.

Vi har valgt å strukturere forslagene etter hva de gjelder slik at f.eks. alle forslag til vedtektene er samlet.

Innhold

1.	Forslag til vedtektene	2
1.1	Forslag til endring av §2 Andeler og andelseiere	2
1.2	Forslag til endring av §5, Andelseiers vedlikeholdsplikt, nest siste avsnitt	2
1.3	Forslag til nytt siste avsnitt i §6, Borettslaget plikter:.....	3
1.4	Forslag til endring av § 7, 3. avsnitt:.....	3
1.5	Forslag til endring av § 9, a: Styret, første avsnitt.....	4
1.6	Forslag til nytt punkt 7 i § 10, endringer i felleskostnader	4
1.7	Forslag til endring av §13, listen over saker som skal behandles på generalforsamlingen.	5
1.8	Forslag til ny §17 Honorar til tillitsvalgte.....	5
2.	Forslag til husordensreglene	6
2.1	Forslag til §2	6
2.2	Forslag til §3	6
2.3	Forslag til §4:	7
2.4	Forslag til §5	7
2.5	Forslag til §6	8
2.6	Forslag til §7	8
2.7	Forslag til §9	8
2.8	Forslag til §10	9
2.9	Forslag til §11	9
2.10	Forslag til §12	10
3.	Andre forslag	10
3.1	Maling av borettslaget	10
3.2	Planene om nytt fengsel på Bretvedt.....	11
3.3	Godkjenning av bod.....	11
3.4	Søknad om drivhus/paviljong med glasstak og glassvegger	12
3.5	Forslag om at borettslaget skal vedlikeholde andelseiers hage.....	13

1. Forslag til vedtektene

1.1 Forslag til endring av §2 Andeler og andelseiere

Forslagsstiller: Styret

§2, andre avsnitt i dag er slik:

«Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke erverve andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har man flere arvinger i fellesskap, kan laget pålegge arvingene å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret kan godkjenne.»

Styret foreslår å stryke alt utenom første setning. Det betyr av avsnittet blir slik: «Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget».

Begrunnelse:

De delene som styret foreslår å stryke, er i dag en særegen begrensing i Veitvedt Hageby. I praksis innebærer dette at alle som ønsker å kjøpe bolig i hagebyen enten må være gift eller kunne dokumentere at de har vært samboere i minst to år. Denne bestemmelsen har ikke vært fulgt opp på en del år. Den er sannsynligvis også i strid med borettslagsloven §4-4. Styret foreslår derfor å fjerne disse bestemmelsene, men beholde bestemmelsen om at bare fysiske personer kan eie andel.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

1.2 Forslag til endring av §5, Andelseiers vedlikeholdsplikt, nest siste avsnitt

Forslagstiller: Styret

Gjeldende avsnitt lyder:

«Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blitt tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.»

Styret foreslår følgende tillegg:

«Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blitt tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. **Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer men er ikke begrenset til terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder.** Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.»

Begrunnelse:

Dette har vært fast praksis i borettslaget men er ikke nedfelt eksplisitt. Konkret innebærer dette at alle som setter opp terrasser eller annet utenfor huset også har ansvar for å vedlikeholde dette.

Alternativet er at borettslaget, det vil si alle beboere, må ta ansvar for det den enkelte gjør. Styret vurderer at dette ikke innebærer noen realitetsendring, men en tydeliggjøring av praksis.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

1.3 Forslag til nytt siste avsnitt i §6, Borettslaget plikter:

Forslagstiller: Styret

«Borettslaget forsikrer bygningsmassen og den årlige forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene. I forsikringssaker må den enkelte andelseier dekke egenandelen i skadesaken.»

Begrunnelse:

Det er borettslaget som forsikrer bygningene. Forsikringen har to kostnader. Den ene er den årlige forsikringspremien og denne dekkes gjennom felleskostnadene. I tillegg er det en egenandel i alle forsikringssaker. Praksis i borettslaget har vært at andelseier må dekke denne, men dette er ikke nedfelt noen steder. Dette er alltid en viss diskusjon om dette hvor enkelte ønsker at laget skal dekke også egenandelen. Styret mener at vi får den mest rettferdige fordelingen av kostnader, ved at den enkelte selv må dekke egenandel i skadesaker. Alternativet er at denne kostnaden må fordeles på alle beboere gjennom felleskostnadene. Styret mener det er hensiktsmessig å gjøre en slik regel eksplisitt. Hensikten er bare å vedtektsfeste det som har vært praksis.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

1.4 Forslag til endring av § 7, 3. avsnitt:

Forslagstiller: Josephine Rydstedt

Dagens ordlyd:

«For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring. **For søknader som avviker fra vedtatte retningslinjer, må andelseier søke og få samtykke fra generalforsamlingen.** For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. Borettslagsl. § 8-9.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. **Det er ikke anledning til å fravike disse.**»

Merknaden min handler om de to avsnittene som er markert med fet skrift ovenfor. Den første betyr at alle avvik på tilbygg, hvor små og ubetydelige de en måtte være, må godkjennes av generalforsamlingen. Dette synes jeg er å ødsle med generalforsamlingens tid. Andre setning betyr at det aldri er tillatt med avvik på utebod, hvor god grunn andelseiere en måtte ha. Corona-pandemien har gjort at noen varer vært utsolgt på ubestemt tid. Da må det være mulig å velge andre varer som tilsvarer det som står i retningslinjene.

Jeg foreslår derfor at setningene som er markert med fet tekst erstattes av noe lignende:

«For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har

styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.»

og

«For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.»

Styrets vurdering: Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

1.5 Forslag til endring av § 9, a: Styret, første avsnitt

Forslagstiller: Valgkomiteen

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, en nesteleder, fem styremedlemmer og 2 varamedlemmer. **Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/-samboer.** Styret velges av generalforsamlingen, slik at halve styret og begge varamedlemmer er på valg samtidig.»

Det er den fet markerte teksten i oven stykke som vi i valgkomiteen finner problematisk. Hvis for eksempel en velfungerende og viktig resurs i styret skulle separere og selge sitt rekkehus, kan denne medlem ikke lengre være en del av styret. At denne selv ønsker å fortsette i styret spiller ingen rolle. At borettslaget fortsatt ønsker at ha personen i styret spiller ikke heller det noen rolle. Dette mener vi er unødvendig utestenging.

Vi ser et poeng i at majoriteten av medlemmene i styret er bosatt i borettslaget da dette gir en viktig forankring i nabolaget. Men vi ser ikke et poeng i at alle i styret må være bosatt i borettslaget. Det ligger i borettslagets interesse at ikke ekskludere velfungerende medlemmer i styret og umuliggjøre at ta in ekstern hjelp hvis det trengs. Dermed foreslår vi at ta vekk oven fet markerte tekst og isteden legge til følgende tekst:

«Styret må bestå av minst 75 % andelseiere eller deres ektefeller/-samboer.»

Det er fortsatt opp til generalforsamlingen at godkjenne alle medlemmer i styret, dette kommer i praktikken endest gjøre sånn at vi andelseiere noen ganger har litt flere kandidater å velge mellom.

Styrets vurdering: Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

1.6 Forslag til nytt punkt 7 i § 10, endringer i felleskostnader

Forslagstiller: Solveig Nærum

Forslag: «Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse.»

Bakgrunn: Endringer i husleie/felleskostnader har i alle år blitt informert på Generalforsamling eller utdelt skriv før ikrafttredelse. Nå har styret endret praksis, og leser loven slik at det har de rett til. Derfor trenger vi å ta endringen inn i vedtektene for borettslaget.

I 2019 og 2020 ble husleien økt 3 ganger 01.07.19 5%, 01.01.20 ca 1% og 01.04.20 10% uten at beboerne er blitt informert.

I innkalling til Generalforsamlingen for 2019 var økningen på 10% tatt med i budsjettet men ikke nevnt med et ord i innkallingen. Økonomien i borettslaget med kr 2.498.922,- i disponibel likviditet pr 01.01.20 er det kanskje ingen andre borettslag som kan matche.

Etter spørsmål til det nye styret om når økningen var behandlet, kom det fram at økningene ikke var nevnt i noen styrereferat fra forrige styre. Styret hadde ikke behandlet noen av de tre siste tilleggene.

Hvilken begrunnelse styret/forretningsfører hadde for ikke å kommunisere husleieøkningen på 10% er ikke tillitsskapende.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

1.7 Forslag til endring av §13, listen over saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Forslagstiller: Styret

En av sakene som skal behandles på generalforsamlingen er «Årsberetning». Styret foreslår å endre begrepet fra «årsberetning» til «Rapport fra styret».

Bakgrunn:

Til og med regnskapsåret 2016 var borettslag pliktige til å utarbeide årsmelding i samsvar med reglene i regnskapsloven. Dette ble endret fra og med regnskapsåret 2017. Borettslag må fortsatt utarbeide årsregnskap og sende dette inn til Brønnøysundregisteret. Denne endringen i lovkravene gjør at vi står litt friere. Vi trenger ikke lengre utarbeide en beretning som fyller form- og innholdskravene i regnskapsloven. Samtidig må styret helt åpenbart avgi en eller annen form for rapport til generalforsamlingen om hva styret har gjort og prioritert. Endringen vi foreslår handler da bare om at vi ikke lengre knytter dette til krav i regnskapsloven. Dette åpner også for at styret kan utarbeide en rapport som dekker styrets funksjonsperiode. Det virker mer hensiktsmessig.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

1.8 Forslag til ny §17 Honorar til tillitsvalgte

Forslagstiller: Styret

«Generalforsamlingen vedtar honorar for alle tillitsvalgte i laget. Enhver utbetaling til en tillitsvalgt er å regne som honorar. Generalforsamlingens vedtak skal angi størrelsen på honoraret samt for hvilken periode honoraret gjelder. Honorar skal alltid utbetales etterskuddsvis etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om honorar.»

Begrunnelse:

Det er svært viktig at vi har orden på og tydelige regler for utbetaling av honorarer. Det er viktig både av hensyn til tilliten til økonomiforvaltningen og muligheten for god og effektiv internkontroll. Frem til og med 2017 har det vært fast praksis at honorarer er utbetalt etterskuddsvis etter vedtak i generalforsamlingen. Etter dette har praksis variert noe. Reglene som her foreslås om at generalforsamlingen skal vedta honorar og at alle utbetalinger til tillitsvalgte regnes som honorar følger allerede av borettslagsloven. Styret mener likevel at det er hensiktsmessig å tydeliggjøre dette i vedtektene. Det følger også av borettslagsloven at alle honorarutbetalinger må være hjemlet i et

generalforsamlingsvedtak. Vi foreslår her å vedtektsfeste praksisen med at honorar utbetales etterskuddsvis.

Etterfølgende paragrafer endrer nummer.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2. Forslag til husordensreglene

2.1 Forslag til §2

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd:

Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på plasser som er avsatt til dette formål. Eksempelvis må parkering ikke forekomme på sebrafeltene som borettslaget har latt male foran enkelte trapper, porter og boder. Det er ikke tillatt å hensette mopeder og motorsykler inne i leiligheten.

Se forøvrig Reglement for parkeringsplasser i Borettslaget Veitvedt Hageby, vedtatt i ekstraordinær general- forsamling 28. februar 1990.

Forslag til ny ordlyd:

«Biler og motorsykler må bare parkeres på plasser som er avsatt til dette formål. Det er ikke tillatt å hensette mopeder og motorsykler inne i leiligheten.

Se for øvrig Reglement for parkeringsplasser i Borettslaget Veitvedt Hageby, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990. Endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 1995, 1996 og 2000.»

Begrunnelse:

Noen språklige endringer. Styret foreslår i tillegg å fjerne setningen om parkeringsforbud på sebrafelter. Borettslaget har ikke lov til å regulere parkering eller drive oppmerking på offentlig vei og borettslaget kan derfor heller ikke håndheve en slik bestemmelse. Parkeringsregulering på private veier gjøres ved skilting.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.2 Forslag til §3

Forslagstiller: Styret

Nåværende Ordlyd:

«Alt avfall skal legges i søppelkassene. De regler som Oslo Renholdsverker til en hver tid fastsetter for bruken av søppelkassene må nøye følges. Andelseierne må påse at det ikke blir liggende avfall utenfor kassene. Parkering foran inngangen til søppelboder er ikke tillatt.»

Forslag:

Styret foreslår å erstatte «Oslo renholdsverker» med «Renovasjons- og gjenvinningsetaten.

Begrunnelse:

Det heter ikke lengre Oslo renholdsverker

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.3 Forslag til §4:

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd:

«Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder, sykkelkur eller veksthus. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater. Oppsetting av radio- og TV-antennener er ikke tillatt så lenge borettslaget opprettholder sitt abonnement på kabelantenne.»

Forslag:

Styret foreslår å stryke siste setning.

Begrunnelse:

Det gir lite mening å ha et slik forbud i husordensreglene når retningslinjer for installasjoner på fasader gir regler som må følges ved montering av antenner.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.4 Forslag til §5

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd

«Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på hverdager i tiden kl. 07.00 – kl. 21.00. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. Lufting og tørking må ikke finne sted etter kl. 17.00 på dager før helligdager. Vinduer må ikke brukes til tørking, lufting eller banking av tøy eller sengeklær»

Forslag:

Styret foreslår å stryke hele bestemmelsen.

Begrunnelse:

Styret mener bestemmelsen fremstår som utdatert. Regler om støy og andre forbud i forbindelse med helligdager, er regulert i lov om helligdagsfred. Disse reglene er norsk lov og vil uansett gjelde.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.5 Forslag til §6

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd:

Andelseiere plikter å følge rundskriv og henvisninger fra Veitvedt Hageby Vel om ytre orden og vedlikehold, oppsamling og bortkjøring av hageavfall mv.

Forslag:

Styret foreslår å erstatte «Veitvedt Hageby Vel» med «styret»

Begrunnelse:

Velforeningen er lagt ned for en del år siden.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.6 Forslag til §7

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd:

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må lydnivået fra høyttalere eller musikkinstrumenter dempes kraftig ned. Det må heller ikke forekomme sjenerende støy fra baderom, vaskemaskin eller annen apparatur som kan virke forstyrrende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Høyttalere må dempes slik at de ikke sjenerer naboene. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn til sammen 3 timer daglig, og ikke mellom kl. 17.00 og 19.00. Musikk- eller sang undervisning er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder annen kurs- og undervisningsvirksomhet av ervervmessig karakter i leiligheten.

Forslag til ny ordlyd:

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Støyende arbeider skal bare skje på hverdager mellom kl 07.00 og 20.00.

Begrunnelse:

Styret foreslår å erstatte hele paragrafen med en enklere formulering. Forslaget detaljregulerer ikke lengre hvilke støykilder som må dempes etter 23.00. Det nye forslaget regulerer i tillegg støyende arbeider.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.7 Forslag til §9

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd:

I leiligheter hvor utskiftning av H-vinduer ikke er foretatt må det i vinterhalvåret alltid benyttes dobbeltvinduer.

Forslag:

Styret foreslår å stryke hele bestemmelsen.

Begrunnelse:

Det finnes ikke lengre slike vinduer i borettslaget.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.8 Forslag til §10

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd:

Det er tillatt å holde katt og hund, men tillatelsen er avhengig av dyrets oppførsel til enhver tid. Hunder tillates ikke å ferdes fritt omkring utendørs. Lufting av hunden må ikke skje på fellesarealene.

Forslag:

Styret foreslår å stryke siste setning.

Begrunnelse:

Det fremstår vel strengt med forbud mot lufting av hund i borettslaget.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.9 Forslag til §11

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd

Felles rom som bryggerhus , tørkerom ol. benyttes og rengjøres av leietakerne i tur og orden. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til lagerrom. Det er forbudt og bruke bart lys i kjellerrommene . Leietakerne skal påse at lyset blir slukket når ingen oppholder seg i kjelleren.

Forslag til ny ordlyd:

Felles rom benyttes og rengjøres av leietakerne i tur og orden. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til lagerrom. Leietakerne skal påse at lyset blir slukket når ingen oppholder seg i kjelleren.

Begrunnelse:

Styret foreslår å fjerne spesifiseringen av felles rom samt forbudet mot bart lys.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

2.10 Forslag til §12

Forslagstiller: Styret

Nåværende ordlyd

I sommertiden skal leietakerne sørge for god utlufting i kjelleren gjennom vinduer forsynt med forsvarlig netting på yttersiden.

I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. I den utstrekning det er påkrevet må leietakerne sørge for nødvendig oppvarming slik at vannledning og avløpsrør ikke fryser.

Ved som legges i kjelleren må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger så luften kan sirkulere. Disse husordensregler trer i kraft straks.

NB! Leietakeren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir over- holdt av vedkommende husstand, fremleietakere og andre personer som har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. jfr. husleielovens §§ 20 21 og 22.

Forslag:

Styret foreslår å styrke setningen «Disse husordensreglene trer i kraft straks».

Styret foreslår å stryke «NB!» siste avsnitt.

Styret foreslår å stryke følgende fra siste setning: «for øvrig jf. husleielovnes §§ 20 21 og 22.

Styret foreslår å flytte siste avsnitt til ny § 13. Altså og skille ut siste avsnitt om erstatningsansvar til en egen bestemmelse.

Begrunnelse:

Husordensreglene gjelder pr i dag og endringer gjelder så fort generalforsamlingen har vedtatt de. Det fremstår som unødvendig å presisere at de gjelder «straks»

Bestemmelsene om erstatning kan godt være egen bestemmelse og ikke komme i forbindelse med regler om lufting og oppvarming.

Styrets vurdering: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget

3. Andre forslag

3.1 Maling av borettslaget

Forslagsstiller: Morten Nyhus

Henviser til varsel om ordinær generalforsamling 2021. Etter rehabilitering i ca 2010, ser vi nå at mange av våre rekkehus har behov for ny beis / maling.

Lurer på hvilke planer styret har om dette?

Vil det komme opp noen forskjellige valg / modeller ifb med dette

Vil det være mulig for hver enkelt beboer som ønsker det og beise / male selv og slippe og være med på økning av felleskostnader når dette skal gjennomføres?

Hvis det blir mulig, har borettslaget noen avtale med leverandør av beis /maling?

Hvis ikke sjekke ut dette hvor vi kan få kvalitets beis/maling til gode priser

Veit ikke om dette er en sak for generalforsamlingen, men mulig at det må tas opp og stemmes for om det vil være mulig

Veit jo at det er mange eldre og syke som ikke vil ha mulighet for dette selv, men hvis de som ønsker og har mulighet vil vi kunne få en oversikt.

Mange hus står allerede og forfaller

Styrets vurdering: Styret anbefaler at disse spørsmålene diskuteres under saken om vedlikehold

3.2 Planene om nytt fengsel på Bretvedt

Forslagsstiller: Sonia de Castro

Angående saken med justisdepartementet som vil utvide Bredtvet fengsel rett til grensen med borettslaget vårt. Jeg foreslår at styret, med hjelp fra advokaten, sender et krav til Statsbygg om kompensasjon til hver av borettslagets andelseiere for tap av eiendomsverdi.

Jeg kjenner godt initiativet for å beskytte Bredtvet skogen og synes at det er et viktig poeng for å begrunne vår motstand mot prosjektet. I tillegg, synes jeg, må vi også kreve en kompensasjon for verditap, fordi våre boliger kommer til å bli nedpriset i markedet og vi er mange som har investert mye i dem. Samtidig, en kompensasjon per andel (vi er 326) kan være en sum stor nok til at Statsbygg/Justisdepartementet kan endre mening. Til slutt, hvis fengselet blir utvidet, kan pengene hjelpe de naboene som opplever at eiendomsgjeld overstiger eiendomsverdi.

Styrets vurdering: Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

3.3 Godkjenning av bod

Forslagstiller: Josephine Rydstedt

Forslag til generalforsamling 2021:

I forbindelse med bygging av vår bod støtte vi på en del utfordringer vedrørende anskaffelse av materialer. Både den panel og dør, som beboerheftet anbefaler, var utsolgt på ubestemt tid grunnet leveranseproblemer i tilknytting koronaen. Vi var derfor nøtt til å velge noe som var likeverdig. Til panel valgte vi da tømmermannspanel. Det var den gamle standarden på panel og en stor andel boder i borettslaget er bygget med akkurat denne type panel. I tillegg er den veldig lik den panel som beboerheftet anbefaler. Til dør valgte vi den som smeltet best inn i området.

Da styret ikke har myndighet til å godkjenne avvik av boder ønsker vi nå at generalforsamlingen godkjenner vår bod.



Våres ferdigstilte bod

Styrets vurdering: Styret har ikke anledning til å fravike retningslinjene for boder. Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om boden skal godkjennes.

3.4 Søknad om drivhus/paviljong med glasstak og glassvegger

Forslagstiller: Ali Munir

Beboer har søkt styret om å oppføre en «paviljong med vegger og tak i glass/pleksiglass». Beboer har sendt følgende illustrasjon av hva det søkes om:



Styrets vurdering: Husordensreglene forbyr drivhus i hagebyen. Styret mener at denne typen konstruksjoner faller inn under forbudet. Styret viser til at søknader om vinterhager tidligere har blitt avvist. Styret har derfor avvist denne søknaden. Beboer ønsker at generalforsamlingen behandler den.

3.5 Forslag om at borettslaget skal vedlikeholde andelseiers hage

Forslagstiller: Ali Munir

Vi har et ekstremt problem med sopp utenfor mot søppeldunkene (innenfor og utendør gjerdet). Det har startet etter disse var plassert da arbeidene skjedde i fjor og jeg har rett og slett fått nok med å fjerne de etter hver dag det har regnet. Lite er det heller ikke det er Mye og om det ikke fjernes vil det spre utover noe som har skjedd. Det er veldig ekkelt og ikke minst uvanlig mye sopp som bare forsetter spre seg pga dårlig drenering ved området. Har aldri hatt dette før etter arbeidene med søppeldunker. Nå er det slik at sopp ikke er mulig å bli kvitt da den får sin næring under bakken, det betyr uansett hva jeg gjør vil problemet forsette.

Eneste løsning er å grave opp området dypt nok og fjerne en del jord så fylle med nytt ren jord og samtidig sørge for bedre drenering sånn at det ikke er et fukt problem som forårsaker soppvekst.

Jeg må be om at styret tar dette også til vurdering i styremøte neste uke da det er noe som er forårsaket av arbeidene med søppeldunkene og har blitt belastende for oss i lengden.

Styrets vurdering: Styret har besluttet å ikke opparbeide beboerens hage. Beboer har fastholdt sitt standpunkt og bedt om at saken legges frem for generalforsamlingen.

Styret er av den klare oppfatning at beboere selv må vedlikeholde egen hage jf vedtektene § 5. Styret anbefaler derfor at forslaget avvises. Alternativt vil borettslaget påta seg vedlikeholdsansvar for beboernes hager.